



MK/A/2025/11482-04/III/BEL  
Košice, 25.2.2025

**MESTO KOŠICE**

## **STAVEBNÉ POVOLENIE**

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Trieda SNP č.48/A, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení neskorších predpisov takto

### **rozhodlo:**

Podľa § 66 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

### **povoľuje**

stavbu s názvom „**Sanácia lodžii bytového domu Fábryho 13, Košice,**“ na pozemku KN-C parcelné číslo 3098, katastrálne územie Furča pre stavebníka:

### **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, Fábryho 13, Košice**

#### Popis stavby:

V súčasnosti lodžie bytového domu vykazujú systémovú poruchu tj. trhliny v betónovej hmote, vypadávanie betónovej hmoty, koróziu kotvenia zábradlia a nosnej ocelevej konštrukcie, zatekania dažďovej vody čím vzniká tepelný most.

Projektová dokumentácia stavby rieši stavebné úpravy pozostávajúce v sanácii lodžii bytového domu Fábryho 13, Košice v rozsahu:

- odstránenie všetkých podlahových vrstiev vrátane hydroizolácie,
- odstránenie zdegradovaného betónu tlakovou vodou a jeho vyspádovanie a ošetrovanie skorodovanej výstuže,
- vytvorenie nových podlahových vrstiev vrátane hydroizolácie, tepelnoizolačnej vrstvy a oplechovania,
- zateplenie lodžiovej dosky aj nad vrchnou lodžiou.

Podrobnosti o stavbe sú zrejmé z projektovej dokumentácie, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Predmetná stavba má v zmysle § 43b ods.1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. bytový dom.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby z 09/2020 vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

**Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie stavby overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je autorizovaný stavebný inžinier Ing. Marta Tomková, Tri hôrky 3, Košice, číslo osvedčenia 1290\*A\*4-1.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods.2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácii stavby nemôžu byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou STAVEX Košice, s.r.o., Popradská 56/D, Košice, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
5. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
6. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d, § 43e, § 47 až §53 stavebného zákona, ktoré definujú základné požiadavky na stavby a všeobecné a technické požiadavky na výstavbu, ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, a príslušné STN EN.
7. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
8. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods. 3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.

9. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
10. Stavebné práce realizovať tak, aby stavebnou činnosťou neboli nadmerne narušované obmedzované práva vlastníkov susedných pozemkov a stavieb.
11. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
12. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
13. V štádiu realizácie stavby je stavebník povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
14. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
15. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č.238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
16. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP -2020/048768/NIK zo dňa 25.11.2020 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
  - Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 písm. a/, b/ zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.
  - Pôvodca odpadu je povinný podľa § 14 ods. 1 písm. e/ zákona o odpadoch odovzdať odpad len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám a dodržiavať ustanovenia § 77 zákona o odpadoch.
  - Stavebný odpad využiteľný ako zdroj druhotných surovín odovzdať výkupcom alebo spracovateľom týchto odpadov.
17. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2020/048773 zo dňa 10.11.2020 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
  - Hniezdne dutiny na fasáde uzatvárať len po kontrole inšpekčnou kamerou, v prípade zahniezdenia d'atľov alebo iných druhov vtákov môžu byť uzatvorené až po ich vyhniezdení. Obdobie hniezdenia Ďatľov prebieha od začiatku apríla do konca júna.
  - Po uzatvorení hniezdných dutín inštalovať avirepelentné makety d'atľov príslušného druhu z dôvodu vysokej pravdepodobnosti opakovaného osídlenia izolácie steny d'atľom veľkým alebo žlnou zelenou.
  - Ak by počas stavby boli zistené dodatočné chránené živočíchy na iných miestach, stavebník alebo realizačná firma neodkladne kontaktuje stavebný úrad alebo spracovateľa posudku, ktorý je oprávnený určiť potrebné opatrenia.
  - Pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení stavebných prác.
  - Ku kolaudačnému konaniu stavby žiadame prizvať zástupcu tunajšieho úradu pre účely kontroly.

- Rešpektovať nutnosť ochrany jestvujúcej zelene v riešenom území s tým, aby vplyvom stavebných prác nebol poškodený resp. narušený koreňový systém a koruna stromov.
18. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
  19. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
  20. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
  21. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
  22. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaniu budú doložené všetky náležitosti v súlade s. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods.2 stavebného zákona.

So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V zmysle § 67 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

### Odôvodnenie

Dňa 3.1.2025 podali stavebníci Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Fábryho 13, Košice, zastúpení správcou bytového domu DOMEX plus, s.r.o., Krivá 23, Košice, IČO: 44 873 298, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom „Sanácia lodžií bytového domu“ na ulici Fábryho 13, Košice, na pozemku KN-C parcelné číslo 3098 v katastrálnom území Furča.

Zmena dokončenej stavby bytového domu na ulici Fábryho 13 v Košiciach spočíva v stavebných úpravách spočívajúcich v sanácii lodžií bytového domu Fábryho 13, Košice.

Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Východ, dňa 9.1.2025 vyzval stavebníkov na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 100,- € slovom sto eur bol stavebníkmi dňa 15.1.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. c) ods.2 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Bytový dom na Fábryho 13 v Košiciach na pozemku KN-C parcelné číslo 3098 v katastrálnom území Furča je vo vlastníctve stavebníkov podľa listu vlastníctva č. 11458.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Východ, oznámil verejnou vyhláškou dňa 22.1.2025 pod č. MK/A/2025/11482-3/III/BEL podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu na 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k realizácii predmetnej stavby.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 23.1.2025 a zvesená 6.2.2025 a informatívne na mestskej časti Košice-Dargovských hrdinov vyvesená dňa 27.1.2025 a zvesená dňa 10.2.2025.

Stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté. Námietky týkajúce sa realizácie stavby nepodal nikto z účastníkov konania.

Stavebníci predložili projektovú dokumentáciu stavby a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia, tak ako to ustanovuje § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Dokumentácia stavby spĺňa, primerane povahe stavby a rozsahu stavby, požiadavky stanovené § 47 až § 53 stavebného zákona a príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa

oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Východ, Trieda SNP 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová  
poverená zastupovaním  
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto stavebné povolenie je podľa § 69 ods.2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručí sa účastníkom konania:

1. DOMEX plus, s.r.o., Krivá 23, Košice 040 01
2. T.D. LINE, Ing. Marta Tomková, Tri hôrky 3, Košice 040 11
3. Účastníci stavebného konania (t.j. vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu Fábryho 13, Košice a osoby, ktoré majú k tejto stavbe iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k tejto stavbe môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) - formou verejnej vyhlášky

Na vedomie: (dotknuté orgány)

1. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice 041 26
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
3. Mestská časť Košice-Dargovských hrdinov, PČL 1, Košice + informatívne verejná vyhláška
4. ORH a ZZ, Požiarnická 4, Košice
5. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice 040 01

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.

